

---

**Fra:** TMFKP Klima Rådhuspost

**Sendt:** 2. december 2024 13:11

**Til:** Niels Efterstigaard Bjerrum

**Emne:** Svar på spørgsmål stillet af MB Niels E. Bjerrum (A) om referat af møde mellem Bo-Vita og Københavns Kommune, eDoc nr. 2024-0332723

Kære Niels E. Bjerrum, MB

På vegne af vicedirektør Karsten Biering Nielsen, Klima og Byudvikling, fremsendes svar på dine spørgsmål stillet den 22. november 2024 vedrørende referat af møde mellem Bo-Vita og Københavns Kommune.

Med venlig hilsen

**Erik Schunck**

Fuldmægtig

Klima og Byudviklingssekretariatet

---

KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen

Klima og Byudvikling



Niels Efterstigaard Bjerrum, MB

## Besvarelse vedrørende referatet fra styringsdialogmødet mellem Bo-Vita og Københavns Kommune

Kære Niels Efterstigaard Bjerrum, MB

Tak for din henvendelse den 22. september 2024, hvor du anmoder om at modtage referatet fra styringsdialogmødet mellem Bo-Vita og Københavns Kommune i uge 39.

Jeg har vedhæftet referatet til denne mail.

Teknik- og Miljøforvaltningen har desværre ikke haft mulighed for svare dig inden for den fastsatte frist og beklager den lange sagsbehandlingstid.

Svaret er offentligt tilgængeligt på <https://www.kk.dk/politik/politiske-udvalg/teknik-og-miljoeuudvalget/politikerspørgsmaal-til-teknik-og-miljoeforvaltningen>.

Med venlig hilsen  
Karsten Biering Nielsen  
Vicedirektør

02-12-2024

Sagsnummer i F2  
2024 - 19001

Dokumentnummer i F2  
159409

Sagsnummer i eDoc  
2024-0332723

Klima og Byudvikling  
Njalsgade 13  
2300 København S

EAN-nummer  
5798009809452



## Referat styringsdialog 2024 - med Bo-Vita og Københavns Kommune

**MØDEDATO** 18. september 2024

**TID** 13-15.00

**STED** mødelokale

### MØDEDELTAGERE:

Fra boligorganisationen:

- organisationsbestyrelsesformand
- direktør
- administrationschef
- økonomichef

Fra Københavns Kommune:

- enhedschef
- specialkonsulent
- projektmedarbejder

**29. november 2024**

Sagsnr.  
2024-0116102

Dokumentnr.  
2024-0116102-24

Dagsorden:

1. Velkommen
2. Opfølgning på aftaler fra sidste års møde
3. Nye driftsstøtteregele fra Landsbyggefonden og deres betydning for boligorganisationens helhedsplaner fremadrettet
4. Bo-Vitas økonomi
  - 4.1. Likviditet
  - 4.2. Effektivitet
  - 4.3. Egenkontrol
  - 4.4. Tillid
5. Boligorganisationen indmeldte emner
  - 5.1. Fortætning
  - 5.2. Affaldshåndtering
  - 5.3. Lokalplaner
  - 5.4. Call in
6. Høthers Plads' bofællesskab
7. Basisstyringsdialogen med fokus på henlæggelser
8. Opsamling på mødets aftaler

Klima og Byudvikling  
Område for Almene Boliger

Njalsgade 13  
2300 København S

EAN nummer  
5798009809452

## **Dagsorden**

### **1. Velkommen**

Der blev budt velkommen og deltagerne præsenterede sig selv.

På mødet spurgte kommunen ind til om Bo-Vita skulle ansætte en ny byggechef. Til dette svarede Bo-Vita bekræftende, og oplyste at den ny byggechef tiltrådte stillingen i august.

### **2. Opfølgning på aftaler fra sidste års møde**

På mødet spurgte kommunen ind til, om boligorganisationen manglede noget i forbindelse med den forrige styringsdialog. Bo-Vita oplyste, at de ikke finder, at der mangler noget at blive fulgt op på.

Vedrørende punktet om en kontaktperson i forbindelse med ventilationsagen i Sluseholmen, spurgte Bo-Vita om de kunne få oplyst en kontaktperson. Kommunen oplyste, at det ikke er Område for Almene Boliger, der håndterer dette, men at Almene Boliger vil følge op på sagen, når der modtages et sagsnummer fra Bo-Vita. Det blev derfor aftalt, at Bo-Vita skal vende tilbage med yderligere information. Bo-Vita har efterfølgende oplyst sagsnummeret.

### **3. Nye driftsstøtteregler fra Landsbyggefonden og deres betydning for boligorganisationens helhedsplaner fremadrettet**

I november 2023 udsendte Landsbyggefonden et nyt regulativ om særlig driftsstøtte. Driftsstøtten ydes bl.a. til at sikre en rimelige husleje i forbindelse med gennemførelse af fysiske helhedsplaner. De nye regler medfører en række ændringer. Bl.a. stilles der større krav til boligorganisationernes egenfinansiering, idet boligorganisationerne skal finansiere minimum 1/3 af driftsstøtten fx fra dispositionsfonden. Driftsstøtten gøres også "flad" modsat tidligere, hvor den havde en nedadgående aftrapningsprofil. Dette skal sikre, at det kun er de mest nødvendige arbejder, som gennemføres, og at huslejepåvirkningen er størst fra start pga. lønudviklingen. Hertil kommer en række andre ændringer.<sup>1</sup>

Kommunen præsenterede kort punktet og spurgte ind til, hvorvidt Bo-Vita havde gjort sig overvejelser om de nye driftsstøtteregler.

---

<sup>1</sup> Se: Regulativ om særlig driftsstøtte: [Regulativ om særlig driftsstøtte fra Landsbyggefonden \(Landsdispositionsfond\) - Landsbyggefonden \(lbf.dk\)](#)

Hertil forklarede Bo-Vita, at de især har haft fokus på risikostyring. Bo-Vita fortæller dog også, at de nye regler vil give udfordringer med finansieringen og kommunen spørger om det kan resultere i, at man bliver nødt til at sætte nye fysiske helhedsplaner på hold. Til dette forklarede Bo-Vita, at det kan blive nødvendigt og, at det i øjeblikket også lader til at være det der kommer til at ske. Kommunen spørger ind til, hvilke helhedsplaner Bo-Vita i øjeblikket har. Bo-Vita fortalte hertil, at de i øjeblikket har helhedsplaner på, Serbiensgade, Bodenhoff plads, Den grønne trekant og Glasvej. Den grønne trekant skal desuden finansieres med ved salg af byggeretter.

Bo-Vita oplyste under mødet, at de vil undersøge muligheden for at konvertere sager fra støttede til ustøttede som følge af manglende midler i dispositionsfonden og arbejdskapital.

#### **4. Bo-Vitas økonomi**

##### *4.1. Likviditet*

Bo-Vita har lav arbejdskapital og dispositionsfond. Der er flere større sager, der er udfordret som f.eks. Mjølnerparken, Lersø Park Alle og High Five. Der ønskes en drøftelse af de risici Bo-Vita har og hvordan den fremtidige likviditet ser ud.

Kommunen udtrykte bekymring vedrørende Bo-Vitas økonomi.

Bo-Vita havde til mødet fremsendt materiale, som revisor også havde gennemgået, og kommunen spurgte ind til, om der var noget, som ikke fremgik af det fremsendte materiale. Bo-Vita svarede, at de ikke kunne se, hvad der skulle mangle, og at de ikke havde andre problemstillinger ud over det allerede tilsendte.

Bo-Vita oplyste endvidere flere af deres igangværende nybyggeriprojekter. Bo-Vita oplyste, at de har tre nye sager uden for kommunen. Det drejer sig om Halsnæs, Slagelse og Sorø, sagerne etableres via en delegeret bygherremodel. Inden for kommunen nævnte Bo-Vita blandt andet Grønbech Hus, som også er et nybyggeri under den delegerede bygherremodel.

Kommunen bemærkede desuden, at Bo-Vitas dispositionsfond udgør 10 mio. kr., mens arbejdskapitalen kun er på 68.000 kr., hvilket kommunen bemærkede er lavt. Kommunen roste dog Bo-Vita for en veltilrettelagt oversigt over eventualforpligtelser, men bemærkede, at Bo-Vita forventer en forpligtelse på 25 mio. kr., hvilket kommunen fandt problematisk, da der dermed mangler 15 mio. kr. Mjølnerpakken vækker også usikkerhed med en samlet overskridelse på ca. 300 mio. kr. og et provenu, der svinder meget ind og muligvis ikke kan bidrage positivt til dispositionsfonden.

Der er efter afholdelse af mødet fremsendt revideret kapitalopgørelse, der viser en saldo på 35 mio. for regnskabsåret 2023/24. Forpligtigelsen på 25 mio. er "worst case" og vil under alle omstændigheder være fordelt over en årrække.

Kommunen tilføjede, at Mjølnerparken udgør et særligt problem, da den ustøttede del af projektet er steget med 130 mio. kr. Bo-Vita forklarede, at de forventer, at en del af stigningen vil blive støttet af LBF, som det normalt er tilfældet. Bo-Vita tilføjede desuden, at der i øjeblikket er forhandlinger med LBF om, hvordan et eventuelt provenu skal anvendes.

Bo-Vita er også begyndt at modtage indtægterne fra salget af Mjølnerparken, og der vil komme yderligere midler løbende indtil 2025.

Derfor forventer Bo-vita, at der bliver en indtjening, de ved dog ikke, hvor stort provenuet bliver.

Der kommer yderligere indtægt ved salget af byggeretter i forbindelse med fortætningen af Mjølnerparken. Lige nu indgår der ca. **21 mio.** i fremskrivningen af dispositionsfonden, men Bo-Vita har en sikkerhed for at beløbet vil stige til 42 mio. kr. og dette fremgår ikke i fremskrivningen.

Bo-Vita fortalte til mødet, at hvis der er provenu for salg af Mjølnerparken så skal hele provenuet efter lovgivningen gå til dispositionsfonden. Derudover oplyste Bo-Vita, at de har været i dialog med SKAT, som fortæller, at der skal betales moms. Momsen betales løbende og er også medberegnet i provenuet. Bo-Vita forventer, at der skal betales 13-15 mio. kr. i moms, men bemærker, at dette i det store billede ikke har den store betydning.

Kommunen konkluderede, at boligorganisationen vil få indtægt fra salget, men at det på nuværende tidspunkt er uklart hvor stor en del af provenuet, der kan gå i dispositionsfonden og forbedre boligorganisationens økonomi. Normalt skal provenuet tilgå dispositionsfonden, men provenuet kan i problemramte områder anvendes i boligområdet som led i en helhedsplan. Bo-Vita orienterede om, at de ikke på nuværende tidspunkt har planer om, at provenuet skal benyttes til andet end at tilgå dispositionsfonden. Bo-Vita tilføjede, at der også er reserveret betydelige beløb til rets- og voldgiftsager, hvor man ikke regner med at hele beløbet bliver brugt og der vil derfor også komme et større disponibel beløb i dispositionsfonden på denne baggrund.

Kommunen bad Bo-Vita om at få klarlagt med Landsbyggefonden, hvor meget af provenuet, der skal bruges i Mjølnerparkens helhedsplan, og hvor meget der går til dispositionsfonden. Hertil gav Bo-Vita dog udtryk for bekymring vedrørende, hvor

en stor en del at provenuet der ville skulle bruges til genhusning.

Bo-Vita har i nybyggerisagerne Lersøpark Allé og Highfive retssager kørende med en udgift afsat på cirka 50 mio. kr. tilsammen, hvis Bo-Vita ikke vinder nogen af den anlagte retssager. Bo-Vita forklarede dog, at de forventer, at en 1/3 del af pengene kommer igen fra sagerne og derfor kan tilgå dispositionsfonden som disponible midler. Kommunen bad om en redegørelse for disse eventualaktiver og et estimat for hvor mange midler, der skal bruges i retssagerne, således at man kan minimere boligorganisationens usikkerhed omkring egenkapitalen. Udgiften på ca. 50 mio. er afholdt og bogført, hvorfor der ikke vil opstå negativ påvirkning, men derimod yderligere nedbringelse med de beløb, der måtte tilgå fra retssagerne.

Kommunen fortalte herefter, at man på baggrund af Bo-Vitas økonomiske udfordringer sidder med et indtryk af, at Bo-Vita er en organisation, der er økonomisk presset. Kommunen spørger derfor, om det giver Bo-Vita anledning til at dæmpe for nye byggeaktiviteter. Bo-Vita fortalte hertil, at de vil bygge mere nybyggeri uden for København og derfor ikke ønsker at nedsætte byggeaktiviteterne. Bo-Vita tilføjede endvidere, at deres kommende regnskaber ikke bliver kønne, men at de er optimistiske i forhold til fremtiden. Bo-Vita er ikke enige i at være i en presset økonomisk situation, hvilket også fremgår af den nye fremskrivning af egenkapitalen. Det har været en periode med mange komplekse problemstillinger, der griber ind i hinanden. Kommunen vil vurdere boligorganisationens økonomiske situation efter næste regnskabsaflæggelse.

På mødet spurgt kommunen til Bo-Vitas strategi for byggeri uden for København, og specifikt om driften. Hertil svarede Bo-Vita, at man forestiller sig, at driften skal udliciteres til private dog med undtagelse af ind- og fraflytninger. Desuden vil Bo-Vita forsøge at få fællesdrift med andre interessenter.

Bo-Vita nævnte også til mødet, at de er i proces med at opføre tæt på 300 nye almene boliger. Disse kan som alle andre nybyggerier eventuelt påføre boligorganisationen yderligere omkostninger. Til dette udtrykte Kommunen bekymring for, om det nu også giver mening at påtage sig yderligere eventualitetsforpligtelser med baggrund i boligorganisationens økonomi. Bo-Vita gav udtryk for, at man ikke fandt niveauet af eventualforpligtelser for højt, og at årsagen til ønsket om nybyggeri skal ses i sammenhæng med det antal boliger, der er frasolgte i Mjølnerparken.

#### 4.2. Effektivitet

Bo-Vita har mange røde afdelinger, mange er røde i mere end 3 år og højere huslejer end gennemsnittet i København. På denne baggrund drøftes Bo-Vitas arbejde med effektivitet.

Kommunen spurgte til mødet om Bo-Vita har nogle mål for at blive mere effektiv. Til dette fortalte Bo-Vita, at man i januar med den nye ledelse begyndte at se på, om der var områder som kunne effektiviseres, men tilføjede dog, at der endnu ikke er sat nogen konkrete mål. Desuden bemærkede Bo-Vita også, at deres nuværende situation med ny ledelse også gøre det svært for dem at sætte fremtidsmål om effektivisering. Bo-Vita har dog allerede nu foretaget omstruktureringer for at styrke effektiviseringen. Desuden er administrationen blevet reduceret med fem ansatte. Enkelte ansatte har selv valgt at opsiges deres stilling, mens andre har fået en fratrædelsesordning.

#### 4.3. Egenkontrol

Det er meget svært at få et overblik over, hvordan Bo-Vita arbejder med effektivitet, fordi man ikke følger vejledningens forskrifter for egenkontrollen. Dette har revisor bemærket.

Kommunen forklarede under punktet, at Bo-Vitas egenkontrol er utilstrækkelig, og tilføjede til mødet at egenkontrollen skal være mere specifik og konkret. Bo-Vita oplyser, at de anbefalinger, som revisor fremkommer med, forsøges fulgt så snart det er muligt

Kommunen bemærkede desuden også, at Bo-Vita ved nogle afdelinger henlægger for meget og andre for lidt. Og Kommunen ville derfor gerne høre, hvad Bo-Vita gør for at sikre et mere korrekt henlæggelsesniveau. Bo-Vita forklarede at kravene til henlæggelser og målet for dem er et fint initiativ, men at kravene til henlæggelsesniveauet ikke er realistiske. Bo-Vita forklarede, at der helt naturligt vil være forskelle på mængden af henlæggelser.

Kommunen spurgte derefter ind til Bo-Vitas henlæggelsesstrategi og Bo-Vita svarede hertil, at de gerne vil undgå store ændringer i huslejen, og fortæller, at man vil ændre det fremtidige henlæggelsesniveau, så man opnår en jævn huslejestigning. Til dette bemærkede kommunen kort, at der skal henlægges, hvad der er behov for, men at det er problematisk, at der henlægges for lidt især nu da Bo-Vita har udfordringer med likviditeten.



Bo-Vita tilføjede til mødet, at de desuden på samtlige afdelinger har langtidsbudgetter på udviklingen af likviditets- og henlæggelsesniveau. Bo-Vita udarbejder en konkret vurdering af henlæggelsesbehovet i de enkelte afdelinger ud fra resultatet efter 30-årige aktivitetsrapporter og Kommunen bad Bo-Vita om at sende disse budgetter.

#### 4.4. Tillid

Til mødet bemærkede Kommunen under dette punkt, at det er yderst usædvanligt, at en revisor ikke vil fortsætte samarbejdet med en boligorganisation, og at dette aldrig før er sket. Kommunen har gerne ville høre revisors side af sagen, men på grund af revisors tavshedspligt har dette ikke været muligt. Kommunen tilføjer, at det er urovækkende, at revisor ikke vil samarbejde med Bo-Vita. Bo-Vita supplerede med at oplyse, at en enkelt principiel sag var revisors begrundelse for den manglede tillid, som så medførte, at revisor trak sig.

Kommunen har desuden spurgt styrelsen for en afklaring af honoraret til . Til dette har ministeriet svaret, at de ikke ser, at der er hjemmel for yderligere honorar for et bestyrelsesmedlem. Umiddelbart skal honoraret tilbagebetales, men Kommunen forklarede til mødet, at man ønskede at give Bo-Vita mulighed for at læse styrelsens afgørelse. Kommunen imødeser Bo-Vitas stillingtagen.

#### Køb og Deponi i strid med Almenboliglovens § 26

Kommunen forklarer kort, at betaling af købesummer eller deponi før der er givet tilsagn til skema B er i strid med Almenbolig Lovens § 26, efter hvilken kommunen skal godkende boligselskabets køb af fast ejendom, hvis denne tilladelse ikke modtages i forbindelse med et skema A. Kommunen har tidligere i 2017 givet Bo-Vita et påbud om at overholde Almenbolig Lovens § 26 og etablere procedurer, der sikre at dette sker. Bo-Vita har i Halsnæs kommune deponeret for 18 mio. kr. uden Københavns Kommune havde givet tilsagn herom. Bo-Vita oplyste, at sagen er afsluttet ved meddelelse af skema B. I øvrigt blev det ligeledes oplyst, at det deponerede beløb alene kunne frigives til Bo-Vita og således var risikofrit deponeret.

Bo-Vita tilføjede til styringsdialogen, at det var Halsnæs Kommune som havde krævet, at Bo-Vita skulle foretage denne handling for at bevare muligheden for at købe grunden endeligt. Københavns Kommune fastslog, at det vil være forsvarlig

drift for boligorganisationen i en sådan situation at afslå en sådan anmodning.

Bo-Vita tilføjede desuden også, at de mener, at man fra kommunens side gav tilladelse til, at Bo-Vita kunne deponere før der blev givet tilsagn. Kommunen beder hertil Bo-Vita om at tilsende referat fra det møde, hvor de mener, en sådan tilladelse er blevet givet. Det blev af Bo-Vita oplyst, at KK tidligere på et porteføljemøde har oplyst, at det er hjemstedskommunen, der er tilsynskommune for nye afdelinger. Bo-Vita har efterfølgende fremsendt referat af porteføljemødet. Det er Kommunens opfattelse, at referatet beskriver det modsatte resultat end hvad Bo-Vita udleder af teksten.

Desuden tilføjede Bo-Vita, at de også først ved revisionsprotokolatet blev gjort opmærksomme på, at deres handling var ulovlig. Til dette svarede Kommunen, at Bo-Vita havde en tidligere sag fra Skælskør, hvor revisor har gjort det klart for Bo-Vita, at det er ulovligt at købe og deponere før der gives tilsagn.

Kommunen påpegede over for Bo-Vita, at de nu i to tilfælde har handlet i strid med Almenboliglovens § 26, og Kommunen gjorde det klart for Bo-Vita, at dette ikke må ske igen.

## **5. Boligorganisationen indmeldte emner**

### *5.1 Fortætning*

Bo-Vita ønsker at drøfte, hvordan vi sammen kan fremme fortætning i Bo-Vitas afdelinger og på den måde bidrage til blandede ejerformer i afdelingerne samtidig med at nettoprovenu fra frasalg af byggeret kan finansiere fornyelse og forbedringer i de selvsamme afdelinger.

Bo-Vita fortalte til mødet, at de har udarbejdet en fortætningsstrategi og forsøger at følge den, men at det har vist sig at være svært.

Bo Vita rejste desuden spørgsmålet om, hvordan de kan sikre en blandet beboersammensætning og gav udtryk for, at det ikke giver mening, at 40 % af det, der bygges, skal være almene boliger.

At Bo-Vita skal have dialog med afdelingerne, vedrørende fortætning rejser udfordringer. Bo-Vita forklarede, at de oplever

problemer med at få tingene igennem hos afdelingerne, da beboerne generelt er tilfredse med, hvordan tingene fungerer i øjeblikket. Bo-Vita har det derfor svært ved at gennemføre fortætning og beder kommunen om hjælp til at finde en løsning på dette.

Kommunen udtrykte glæde over, at Bo-Vita har set på fortætningsmulighederne og deres fokus på blandet by. På mødet blev der dog også udtrykt, at der er uenighed mellem Bo-Vita og Kommunen om, hvordan man sikrer en blandet by, idet det er kommunens opfattelse, at kommunale boligpolitiske hensyn taler for, at der i almene afdelinger fortættes med almene boliger, hvis de ikke ligger i udsatte byområder.

Bo-Vita nævnte også under punktet, at hvis de ikke kan sælge byggeretter til private, så har man udfordringer med at finansiere kommende renoveringer. Kommunen nævnte at en række boligorganisationer og afdelinger hvor det økonomisk kunne lade sig gøre at fortætte med almene boliger og kan ikke forstå at Bo-Vita har et sådant finansieringsproblem. Bo-Vita replecerede med at oplyse, at alle boligorganisationer, der bygger i KBH har samme udfordringer.

## 5.2 Affaldshåndtering

Bo-Vita ønsker en kort drøftelse af hvorledes effektiviteten i kommunens behandling af sager vedrørende affaldssortering - f.eks. løsninger som nedgravede affaldsøer kan styrkes og hvordan der kan udvikles løsninger som er økonomisk realiserbare.

Bo-Vita gjorde opmærksom på, at der fortsat er problemer med affaldsløsninger i afdelingerne. Kommunen svarede til dette at specielt de nedgravede affaldsløsninger er dyre og de er svære at få godkendelse til.

## 5.3 Lokalplaner

Udarbejdelse af lokalplaner er en uholdbar stor udgift der pålægges beboerne i forbindelse med byggesager. Den Grønne Trekant kostede 14 mio. kr. og Gyldenrisparken kostede 1,5 mio. kr. indtil dato.

Bo-Vita forklarede under dette punkt, at det er dyrt at få lavet lokalplaner, hvilket skyldes hvor detaljerede de skal være. Det skaber nemlig problemer ifølge Bo-Vita, da der kan gå 4-5 år før de

kommer i udbud, og de detaljerede lokalplaner mindsker den ramme, der er brug for i forhold til at skabe et nyt boligområde. Kommunen fortalte, at man godt forstod problemet og at man internt ville tage en dialog om, hvordan udfordringen kan imødekommes.

#### 5.4 Call in

Bo-Vita har en renoveringssag i afdeling Glasvej, som beboerdemokratiet har nedstemt. Bo-Vita ønskede en drøftelse af fremgangsmåden for en evt. call - in.

Bo-Vita oplyser, at problemet er løst. Afdelingen har genoptaget renoveringen.

## 6. Hothers Plads' bofællesskab

Bo-Vita har på grund af behovet for genhusning midlertidigt bosat beboere fra Mjølnerparken i det der skulle have været blevet et seniorbofællesskab. Desværre er det endt med at beboerne har uopsigelige lejekontrakter.

Til dette gjorde kommunen det klart, at når der er givet tilsagn til at danne et bofællesskab, så skal det også gennemføres. Kommunen har desuden ikke modtaget ansøgning om, at bofællesskabet anvendes til permanent genhusning.

Bo-Vita forklarede, at man har været nødt til at tage lejlighederne i brug til genhusning af Mjølnerparkens beboere og kun kan etablere bofællesskabet, hvis dem der er genhuset i Hothers Plads flytter. Bo-Vita forklarede, at det ikke var muligt at få Tilsynets godkendelse af en model, der tillod, at det hidtil værende bofællesskab blev flyttet samlet til det nye bofællesskab i HP, da det viste sig at modellen, hvor der skulle gives huslejetilskud direkte til de konkrete beboere, var ulovlig.

Kommunen tilkendegav en forventning om, at Bo-Vita følger vilkårene i tilsagnet til renoveringen af Hothers Plads herunder ved etableringen af det bofællesskab, Bo-Vita søgte om og fik godkendt ved skema A- og skema B-tilsagnet.

## 7. Basisstyringsdialog med fokus på henlæggelser

Til styringsdialog 2024 har kommunen via basisstyringsdialogen gennemgået boligorganisationens tilknyttede regnskaber for regnskabsår 2022/203 samt effektiviseringsindsatsen.

Kommunen har bedt boligorganisationen have fokus på følgende:

- Boligorganisationens skal have fokus på den overordnet økonomiske situation i fremtiden.
- Boligorganisationens skal have fokus på Mjølnerparkens renovering, der overskrider budgettet og afklare hvorvidt at provenu fra salget kan bidrage til dispositionsfonden.
- Boligorganisationen bør minimere forhold som kan bidrage negativt til økonomiske situationen, og huske at orientere kommunen, når der er forhold, der bidrager negativt.
- Der er konstateret mulig manglende hjemmel til brug af midler i forbindelse med nybyggeri i Halsnæs Kommune. Boligorganisationen skal have fokus på de rammer lovgivningen sætter.
- Boligorganisationen skal for Afdeling Gyldenrisparken redegøre for, hvorfor der er afholdt udgifter, der ikke kan dokumenteres, hvilken sikkerhed der er for de indregnede udgifter, samt hvordan boligorganisationen kan undgå igen at komme i samme situation.
- Boligorganisationen skal redegøre for hvad der skal til for at sikre 6 afdelingers vedligeholdelsestilstand, der betegnes som at have en kritisk vedligeholdelsestilstand.
- Boligorganisationen skal redegøre for, hvordan man minimere besvigelserisikoen, hvis man ikke vil have funktionsadskillelse.
- Boligorganisationen skal redegøre for hvilke skriftlige forretningsgange, der mangler at blive udarbejdet og hvornår dette vil ske.
- Boligorganisationen skal oplyse kommunen om status på boligorganisationens henvendelse til styrelsen vedrørende supplerende vederlag for organisationsbestyrelsen.
- Bo-Vita skal udarbejde likviditetsbudgetter
- Boligorganisationen skal have fokus på de afdelinger, der ikke henlægger nok ifølge gransker.
- Boligorganisationen skal gøre en ekstra indsats for at rette op på de 12 afdelinger, henlægger under 150 kr. pr. m<sup>2</sup>.
- Boligorganisationen må gerne inden styringsdialogen redegøre for hvilke områder egenkontrollen ikke kan adresseres specifikt og hvordan man på disse områder yder egenkontrol.

Da store dele af mødet havde handlet om økonomi og likviditet blev dette punkt hurtigt afklaret. Kommunen bemærkede dog, at man generelt har stor forståelse for at dispositionsfonden og arbejdskapitalen kommer ud og arbejder. Men på grund af Bo-Vitas økonomiske situation og arbejdskapitalens lave niveau, findes det ikke hensigtsmæssigt at bruge 500.000 kr. til udviklingsarbejder fra

arbejdskapitalen. Beløbet, som er et udlæg, tilbageføres når projekterne realiseres, er afsat til brug for udviklingsarbejder, herunder til brug for afgivelse af tilbud på kommunale udbud.

Kommunen tilføjer desuden, at boligorganisationen fremover skal have fokus på at opbygge dispositionsfonden og arbejdskapital. Da disse også virker som stødpude kapital i for eksempel nybyggerisager.

## 8. Opsamling på mødets aftaler

### På mødet blev der indgået følgende aftaler:

- Bo-Vita vender tilbage vedrørende punkt 1 fra aftalerne fra sidste år
- Bo-Vita vender tilbage med, hvordan eventualforpligtelser og aktiver vil påvirke regnskabet.
- Bo-Vita vil fastsætte effektivitetsmål jf. vejledningen således, at man via egenkontrollen kan måle effekten.
- Bo-Vita skal tilsende referat, hvor det fremgår at der ikke er nødvendigt at spørge Kommunen om køb/deponi inden skema B.
- Jf. § 26 skal Bo-Vita fremover spørge Københavns Kommune, hvis boligorganisationen vil købe/deponere før der er givet skema B.
- Bo-Vita fremsender deres initiativer i forlængelse af styrelsens udtalelse om et bestyrelsesmedlems honorar i forbindelse med .
- Bo-Vita skal tilsende likviditetsbudgetter for de 12 afdelinger.
- Der skal tilsendes en redegørelse omkring indtægten via salg i Mjølnerparken.
- Kommunen skal internt afholde et møde vedrørende lokalplaner.